

29.9.2022

AKA-ARVIOLAUSUNTOJEN TUNNISTETTAVUUS

Johdanto

Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta *auktorisoi ja valvoo* AKA-kiinteistöarvioijia ja KHK-kiinteistönarvioitsijoita. Auktorisointi antaa takeet arvioijan ammattitaidosta sekä siitä, että arviointi suoritetaan tiettyjen normistojen mukaisella tavalla. Auktorisoitujen arvioijien on noudatettava kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä voimassa olevaa kansainvälistä arviointistandardia (IVS) silloin, kun he laativat AKA- tai KHK-arviolausuntoja. KHK-arvioitsijoiden on lisäksi noudatettava kiinteistörahastolakia ja valtiovarainministeriön asetusta kiinteistörahastolain nojalla annettavien tietojen vähimmäisvaatimuksista. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/>.

Ohjeen tarkoitus

Kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen 25 §:n mukaan AKA-arvioijat ovat valvonnan kohteena nimenomaan silloin, kun he toimivat *auktorisoidun kiinteistöarvioijan tehtävissä*. AKA-arvioijat voivat muissa työtehtävissään kuitenkin laatia myös muita kuin AKA-arviolausuntoja; esimerkiksi selvityksiä, analyysyjä, muita lausuntoja tai sisäisiä arvioita päätöksenteon tueksi.

Tämän ohjeen tarkoituksena on selventää sitä, milloin kyseessä on AKA-arviolausunto. Muilta osin auktorisoitujen toiminnan valvonta ei kuulu kiinteistönarviointilautakunnan ja sen valvontajaoston toimivaltaan.

Asiaan on syytä kiinnittää huomiota sekä arviotoimeksiantosopimusta laadittaessa, että arvioita tehtäessä. Kiinteistönarviointilautakunnan antaman ohjeen mukaisesti toimeksianto on vahvistettava kirjallisesti ja se on säilytettävä osana työpapereita. Arviotoimeksiantosopimuksessa tulee määritellä se, onko kyse AKA-arviolausunnosta vai jostain muun tyyppisestä arviointipalvelusta. Tällä ohjeella on tarkoitus yhdenmukaistaa ja selventää AKA-arviolausuntojen tunnistettavuutta ja sitä kautta ehkäistä vääринymmärryksiä.

29.9.2022

Ohjeen sisältö ja mallilauseke

AKA-arviolausunnossa *tulee olla maininta* siitä, että se on laadittu kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjen ja määräysten, hyvän kiinteistönarviointitavan ja kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisella tavalla.

Kun kyseessä on AKA-arviolausunto, se tulee tuoda selkeästi esiin.

Kiinteistönarviointilautakunta suosittaa edellä mainittujen seikkojen osalta seuraavaa *mallilauseetta AKA-arviolausuntoihin*.

Tämä arvio on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistönarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/>.

Lisäksi kiinteistönarviointilautakunta suosittaa, että AKA-toimeksiantosopimukseen otetaan seuraava mallilauseke:

Tämä arvio tehdään noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistönarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS). Arvion laatija on auktorisoitu kiinteistönarvioija (AKA), jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Lisätietoja auktorisoinnista ja valvonnasta voi lukea Keskuskauppakamarin verkkosivuilta, <https://kauppakamari.fi/palvelut/kiinteistonarviointi/>.

Vastaavia mallilausekkeita voi käyttää myös KHK-arvioissa, tällöin lausekkeeseen lisätään KHK, joka on lyhenne nimikkeestä Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija.

AKA-arvioija saattaa käyttää asiantuntemustaan myös esimerkiksi arvioidessaan tietyn kohteen markkinatilannetta, mahdollisten tulevien tapahtumien vaikutusta tai hankkeen kannattavuutta. Raportit tällaisista toimeksiantoista tulee nimetä markkinakatsauksiksi, kehityssuunnitelmien analyysiksi, investointilaskelmiksi tms. Näissä muissa AKA-arvioijan laatimissa dokumenteissa voidaan käyttää AKA-nimikettä allekirjoituksen yhteydessä, *mikäli se ei aiheuta epäselvyyttä dokumentin luonteesta*. Epäselvyyttä ei voida katsoa syntyvän ainakaan silloin, mikäli dokumentissa on todettu, että kyseessä ei ole AKA-arviolausunto.

29.9.2022

Ohjeen voimaantulo

Tämä ohje on hyväksytty kiinteistönarviointilautakunnan kokouksessa 29.9.2022.

AKA-arvioijat voivat ottaa tämän ohjeen mukaisen mallilausekkeen käyttöön niin pian kuin mahdollista. Tätä ohjetta on noudatettava kuitenkin viimeistään 1.11.2022 jälkeen tehdyissä toimeksiantoissa ja niihin perustuvissa arviolausunnoissa.